

**KAJIAN HUKUM TERHADAP KASUS  
JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (STUDI  
KASUS DI DESA TONDEGESAN  
KECAMATAN KAWANGKOAN  
KABUPATEN MINAHASA)<sup>1</sup>**

**Heren Fidelfia Nayoan<sup>2</sup>**

**Elko L.Mamesah<sup>3</sup>**

**Relfi R. Umbas<sup>4</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui alasan masyarakat dalam melakukan praktik jual beli di bawah tangan di Desa Tondegesean, Kabupaten Minahasa dan untuk mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh melalui transaksi jual beli di bawah tangan untuk masyarakat Desa Tondegesean agar dapat memperoleh kepastian hukum. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Saat ini sebagian masyarakat di Desa Tondegesean Kabupaten Minahasa masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan, terutama karena alasan biaya yang lebih terjangkau, proses yang lebih mudah dan cepat, serta adanya rasa saling percaya di antara anggota masyarakat saat terlibat dalam jual beli tanah. Menurut praktik yang umum di masyarakat, transaksi jual beli tanah secara langsung dianggap sah jika sudah tercatat dalam buku register desa dan di ikuti dengan proses pergantian nama pada dokumen pajak. Menurut hukum formal, keabsahan hukum jual beli tanah tersebut belum pasti selama transaksi tersebut belum didaftarkan resmi di Kantor Pertanahan. 2. Kepastian hukum terkait transaksi jual beli tanah di bawah tangan akan terjamin ketika tanah tersebut telah resmi didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam melakukan pendaftaran tanah yang menggunakan bukti jual beli tanah di bawah tangan, Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa mengacu pada ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf g dan huruf f dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Usaha Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Kepala BPN) No.3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 mengenai Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

*Kata Kunci : jual beli di bawah tangan, desa tondegesean kabupaten minahasa*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Perkembangan Pembangunan Nasional dalam segala dimensinya telah menjadikan tanah sebagai mata perdagangan dan bernilai sangat penting bagi banyak pihak. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi karena mayoritas perekonomian masyarakat masih bercorak agraris, sedangkan nilai religius merujuk kepada kepuasan batin bagi semua. Luas tanah yang relatif tetap harus menampung semua aktifitas penduduk yang berkembang pesat, sehingga diperlukan pola penggunaan tanah yang tepat, seimbang, merata dan adil bagi semua kepentingan.

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu cara untuk memperoleh kepemilikan tanah. Dalam masyarakat jual beli adalah bentuk peralihan hak atas tanah yang sering terjadi. Praktik jual beli yang dikenal ada 2 (dua) yaitu jual beli berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa akta atau sering disebut sebagai jual beli di bawah tangan. Praktik jual beli di bawah tangan masih berlangsung hingga sekarang, salah satunya terjadi di Desa Tondegesean, Kecamatan Kawangkoan, Kabupaten Minahasa.

Peralihan kepemilikan tanah khususnya dalam transaksi jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa hukum yang berlaku untuk jual beli tanah yaitu berdasarkan Hukum Perdata, sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi dalam melakukan jual beli tanah masih menggunakan Hukum Adat. Hal ini menyebabkan sebagian masyarakat di Desa Tondegesean Kabupaten Minahasa masih menggunakan aturan Hukum Adat yang ada, yaitu jual beli tanah di bawah tangan.

Proses peralihan kepemilikan tanah melalui transaksi jual beli memerlukan kejelasan hukum. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.24 tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, untuk memastikan kejelasan hukum terhadap tanah maka setiap perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran perubahan kepemilikan ini dapat dilakukan berdasarkan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Aturan ini dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 (PP No.24 tahun 1997) yaitu:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101234

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Humaniora

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup>

Faktanya proses jual beli tanah di Desa Tondegesean Kabupaten Minahasa masih sering dilakukan tanpa melibatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks ini penjual dan pembeli sepakat mengenai harga tanah secara langsung. Pihak pembeli kemudian memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut. Transaksi ini umumnya hanya didokumentasikan dengan selembur kwitansi sebagai bukti pembayaran didasarkan pada rasa saling percaya antara pihak-pihak yang terlibat. Transaksi jual beli ini umumnya melibatkan pihak-pihak yang memiliki hubungan kekerabatan atau sudah saling mengenal, namun jika berlangsung dalam jangka waktu lama dapat menimbulkan sengketa pertanahan.

Masyarakat di Desa Tondegesean Kabupaten Minahasa masih ada yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Kondisi ini muncul karena biaya yang relatif rendah dan proses yang cukup sederhana, yakni hanya perlu disaksikan oleh saksi-saksi maka proses jual beli tanah dianggap sah. Oleh karena itu diperlukan kesadaran dari masyarakat untuk menjalankan transaksi jual beli secara resmi dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akta jual beli, serta mendaftarkan peralihan kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan dapat didaftarkan di kantor pertanahan, hal ini dapat dilakukan sesuai dengan penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.24 Tahun 1997)<sup>6</sup> bahwa pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain maka pembuktiannya didasarkan fakta penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon. Ketentuan ini memberikan kemudahan bagi pihak pemohon dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

Desa Tondegesean terletak di Kecamatan Kawangkoan, Kabupaten Minahasa. Wilayah ini berbatasan dengan Kecamatan Tompaso di sebelah Timur Laut, dan dengan Desa Tolok di sebelah Barat. Desa ini terletak pada ketinggian 650 meter di atas permukaan laut (Mdpl), yang menyebabkan suhu udara yang sejuk, bahkan

dapat mencapai 14°C saat subuh. Wilayah Desa Tondegesean geografisnya berbukit-bukit, dan sebagian kecil merupakan daratan dengan luas sekitar 8.080 kilometer persegi.

Desa Tondegesean memiliki tata letak yang memanjang, seperti yang umumnya ditemukan di desa-desa Minahasa, membentang dari Barat Daya ke Timur Laut. Terdapat sebuah danau kecil di dalam wilayah desa ini. Secara umum, penduduk desa berasal dari wilayah Minahasa dengan etnis Toutemboan. Mayoritas mata pencaharian penduduk adalah sebagai petani, hal ini merupakan warisan turun-temurun dalam masyarakat Tondegesean. Namun, dengan peningkatan tingkat pendidikan, banyak individu di masyarakat memiliki peluang yang lebih luas dalam memilih karir dan mata pencaharian yang beragam.

Mayoritas penduduk Desa Tondegesean menganut agama Kristen. Jumlah penduduk usia produktif lebih banyak daripada jumlah anak-anak dan lansia. Perbandingan usia penduduk antara anak-anak, usia produktif, dan lansia adalah sekitar 21% : 61% : 18%, dan jumlah usia produktif laki-laki dan perempuan hampir sama.

Masyarakat Desa Tondegesean, masih banyak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, yang berarti bahwa kesepakatan dilakukan oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh para saksi. Jika diperlukan lebih banyak keabsahan, mereka dapat menggunakan kwitansi. Atau jika ingin memiliki perjanjian jual beli yang lebih terperinci, mereka dapat membuat sebuah pernyataan yang dicatat di atas kertas dan ditandatangani oleh kedua pihak yang terlibat, serta disaksikan oleh tokoh-tokoh tua di desa, dan kemudian disahkan oleh Kepala Desa.

Perselisihan hukum mengenai kepemilikan tanah berkaitan erat dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang mendasarkan diri pada prinsip kesejahteraan umum sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pemerintah dalam upaya pembangunan selalu mengaitkan hak dan kewajiban warga negara, baik secara individu maupun secara kolektif. Masyarakat lebih memprioritaskan hak mereka dari pada tanggung jawab mereka yang dapat menjadi hambatan bagi pemerintah dalam menerapkan kebijakan yang telah ditetapkan dalam proses pembangunan. Untuk memenuhi kebutuhan hidup terutama dalam hal kepemilikan tanah, masyarakat terkadang melakukan tindakan yang melanggar hukum yang pada akhirnya dapat merugikan pihak lain.

Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pokok Agraria (UUPA)<sup>7</sup> menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain yaitu: hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.

Hadirnya pengaturan hak atas tanah di beberapa periode kehidupan manusia menunjukkan bahwa tanah merupakan bagian dari kehidupan manusia yang posisinya sangat dekat, emosional, magis-religius dan tidak terpisahkan. Tanah juga menjadi bagian dari hak asasi manusia yang harus dipenuhi sehingga apabila hak tersebut tidak terpenuhi atau dirampas maka akan menciptakan sengketa berkepanjangan, apabila terjadi sengketa tanah nuansa kekerasan akan menjadi bagian yang tidak terpisahkan baik kehadiran alat berat atau aparat maupun kekerasan fisik antara pihak yang bersengketa tanah.<sup>8</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih dilakukan oleh masyarakat di Desa Tondegesean, Kabupaten Minahasa?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah yang diperoleh melalui transaksi jual beli tanah di bawah tangan untuk masyarakat Desa Tondegesean agar dapat memperoleh kepastian hukum?

## **C. Metode Penulisan**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Masih Dilakukan Oleh Masyarakat Desa Tondegesean, Kabupaten Minahasa**

Permasalahan dalam transaksi jual beli tanah masih banyak sehingga berujung pada sengketa di kalangan masyarakat, seperti yang terjadi di Desa Tondegesean Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa dalam Putusan Nomor 1763 K/PDT/2004. Dalam perkara yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Tondano yang melibatkan penggugat Yan M. Sumolang dan Markus Mumu alias Maksi sebagai tergugat. Pada putusan

tersebut bahwa pada tanggal 19 April 1998 alm. Constantie Kalengkongan (Ibu Tergugat) menjual tanah kintal yang berada di Jaga 1 Desa Tondegesean Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa kepada penggugat yang di atas tanah tersebut sudah berdiri bangunan rumah milik tergugat yang di tempatnya.

Almarhum Constantie Kalengkongan sebelum menjual tanah kintal kepada penggugat telah berulang kali mencoba untuk menjual tanah kintal tersebut kepada tergugat agar tergugat Hans Mumu yang membelinya. Namun Hans Mumu kembali menginformasikan tawaran tersebut kepada Almarhum Constantie Kalengkongan bahwa tergugat Hans Mumu tidak bersedia untuk membeli tanah tersebut.

Penggugat yang membeli tanah tersebut, ia telah menginformasikan kepada tergugat bahwa tanah yang ditempati oleh tergugat sekarang secara resmi telah menjadi milik penggugat. Namun, tergugat tidak memberikan tanggapan apapun, bahkan pergi dan membangun sebuah kandang babi di atas tanah tersebut.

Penggugat telah menghimbau dan melarang tergugat untuk tidak mendirikan atau membuat kandang babi di atas tanah tersebut melalui kepala Jaga 1 Desa Tondegesean. Namun himbauan tersebut tidak dipatuhi oleh tergugat. Pada Tahun 2001, tergugat kembali membangun fasilitas WC di atas lahan tersebut, dan meskipun penggugat telah memberikan teguran dan melarangnya, tergugat tetap tidak mengindahkan teguran tersebut.

Tindakan tergugat yang tampaknya acuh tak acuh terhadap peringatan-peringatan yang diberikan oleh penggugat, juga kurangnya respons terhadap teguran dari ibu dan kakak tergugat, penggugat telah mencoba mencari solusi melalui pemerintah Desa Tondegesean. Namun sayangnya masalah tersebut tetap belum dapat diatasi oleh pihak Pemerintah Desa.

Perbuatan tergugat yang menolak untuk meninggalkan tanah kintal tersebut merupakan tindakan melanggar hukum yang sangat merugikan penggugat. Oleh karena itu penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sebagai kompensasi selama tergugat menggunakan atau menghuni tanah tersebut. Periode ini dihitung sejak tanah kintal tersebut resmi menjadi hak milik penggugat, yakni sejak tanggal 19 April 1998 hingga saat ini. Tanah kintal tersebut telah sah menjadi milik penggugat melalui proses jual beli yang sah secara hukum, maka secara hukum, tergugat tidak memiliki klaim atau kepentingan hukum terhadap tanah kintal tersebut dalam kasus ini.

<sup>7</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

<sup>8</sup> Umar Ma'ruf, *Politik Hukum di Bidang Pertanian*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, 2010. hlm. 20-21.

Pihak yang disengketakan tidak memiliki hak legal atau kepentingan hukum yang sah terhadap lahan yang dimaksud, maka secara hukum pihak yang disengketakan diizinkan untuk meninggalkan lahan tersebut dan menghilangkan bangunan-bangunan seperti rumah, WC, dan kandang babi yang ada di atas tanah tersebut dan pihak yang disengketakan diharuskan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pihak yang menggugat sebagai miliknya, yang dapat digunakan sesuai keinginan pihak yang menggugat.

Dalam rangka mencegah agar tanah kintal tersebut tidak dipindah tangankan oleh pihak tergugat kepada pihak lain, maka dengan alasan hukum, diharapkan Pengadilan Negeri Tondano dapat mengeluarkan perintah sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah kintal dalam situasi ini.<sup>9</sup>

Dasar keberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah menjadi Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 7 Tahun 2007 menentukan setiap perjanjian yang menyangkut hak atas tanah baik berupa pengalihan hak atas tanah, peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, pemberian hak baru atas tanah haruslah didasarkan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.<sup>10</sup>

Pengalihan hak atas tanah dapat dikatakan legal (sah) dan dapat didaftarkan balik nama apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum menyaksikan dan mencatat segala perbuatan hukum dalam pembuatan akta jual beli tersebut, sehingga dengan adanya akta PPAT dapat memberikan status baru berdasarkan permohonan balik nama yang telah dimohonkan pihak yang menerima pengalihan hak.<sup>11</sup>

Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, segala transaksi seperti jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian melalui wasiat, pemberian sesuai dengan adat, dan tindakan lain yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan serta pengawasannya harus diatur

oleh Peraturan Pemerintah. Ayat (2) dari Pasal tersebut menegaskan bahwa semua transaksi jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian melalui wasiat, dan transaksi serupa yang dilakukan kepada individu atau badan hukum asing, atau kepada seorang warga negara Indonesia yang juga memiliki kewarganegaraan asing, kecuali jika dikecualikan oleh pemerintah sesuai dengan Pasal 21 ayat (2), akan dianggap batal secara hukum, dan kepemilikan tanah akan diserahkan kepada negara. Namun, hak-hak pihak lain yang terkait dengan tanah tersebut akan tetap berlaku, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah tidak dapat dikembalikan.

Konteks dalam jual beli tanah yaitu transaksi dianggap terjadi bahkan jika tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama. Hak kepemilikan penjual telah berpindah ke pembeli, tetapi untuk mentransfer kepemilikan secara resmi, perlu dilakukan tindakan hukum tambahan berupa penyerahan.<sup>12</sup>

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya Obligatoir saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>13</sup>

Konsep jual beli dalam hukum tanah nasional yang berasal dari perjanjian yang mengikat, dalam hukum adat, jual beli tanah merujuk pada tindakan pemindahan hak yang harus memenuhi tiga kriteria atau sifat tertentu :

1. Harga yang telah disetujui harus dibayarkan penuh saat jual beli dilaksanakan, tanpa penundaan.
2. Pemindahan hak harus terjadi di hadapan Notaris yang berwenang untuk tindakan hukum tersebut, sehingga terdokumentasi secara jelas.
3. Tindakan pemindahan hak harus tercermin secara konkret dalam tanda tangan pada akta

<sup>9</sup> Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 1763 K/PDT/2004.

<sup>10</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006 hlm. 257.

<sup>11</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008. hlm. 121.

<sup>12</sup> Nofita F, J, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Volume 3, Nomor 2. 2014

<sup>13</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Interamas, 1998. hal. 11.

pemindahan hak, yang berfungsi sebagai bukti nyata pelaksanaan perbuatan hukum tersebut.

Transaksi jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memiliki kepastian, transaksi tersebut harus memenuhi semua persyaratan yang diperlukan, baik yang bersifat formal maupun yang bersifat meteril. Persyaratan formal ini seringkali terkait dengan kelengkapan dokumen seperti sertifikat dan bukti-bukti hak atas tanah lainnya.

Transaksi jual beli yang melibatkan dua pihak, pembeli dan penjual, harus memiliki legalitas yang jelas. Agar tidak menimbulkan masalah yang merugikan salah satu pihak, syarat-syarat dan ketentuan hukum harus ditegakkan dengan kuat. Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, pemegang pertama memiliki peran penting, karena secara hukum pemegang pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi beberapa kriteria. Kriteria-kriteria ini meliputi ketiadaan penghuni sebelumnya di tanah tersebut, penggunaan tanah hanya untuk kebutuhan pribadi dan bukan sebagai komoditas, serta adanya bukti yang kuat mengenai kepemilikan yang harus dihormati oleh pihak lain.<sup>14</sup>

Konteks keabsahan dalam transaksi jual beli tanah yang dilihat dari perspektif hukum dan regulasi pemerintah, disebutkan bahwa jual beli tanah dianggap sah ketika dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Prinsip ini sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.24 Tahun 1997) mengenai Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.24 Tahun 1997) disebutkan bahwa, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat terjadi melalui berbagai bentuk transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan berbagai perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika ada bukti berupa akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>15</sup>

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang disusun oleh individu yang terlibat dalam transaksi jual beli secara pribadi, tanpa melibatkan Notaris atau pejabat resmi seperti Camat sebagai Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan hukum, terdapat sejumlah jenis kontrak yang diwajibkan

untuk dituangkan dalam akta otentik, sementara yang lainnya hanya memerlukan akta bawah tangan. Namun, penting untuk dicatat bahwa meskipun kontrak dibuat dalam bentuk akta bawah tangan, ini masih sah dan berlaku secara hukum.

Dokumen yang disusun secara rahasia masih dapat berfungsi sebagai bukti, tetapi bukti ini seringkali kurang kuat dan belum mencapai tingkat kesempurnaan yang diinginkan. Keberhasilan penggunaan dokumen di bawah tangan sebagai bukti sangat bergantung pada pengakuan dari semua pihak yang terlibat. Namun dalam konteks hukum, alat bukti yang paling kuat adalah akta otentik, yaitu dokumen yang dibuat sesuai dengan format yang diatur oleh undang-undang, biasanya oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan di tempat di mana akta tersebut dibuat seperti Notaris, sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Meskipun ada undang-undang yang melindungi korban dalam kasus-kasus pertanahan, kenyataannya masih banyak terjadi kasus-kasus pertanahan serupa di Indonesia, khususnya di Desa Tondegesean Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa.

Penyelesaian sengketa tanah tidak hanya terbatas pada proses peradilan, melainkan juga dapat dilakukan di luar pengadilan, seperti melalui Mediasi atau yang dikenal sebagai Alternatif Dispute Resolution (ADR).<sup>16</sup> Penerapan Alternatif Dispute Resolution (ADR) mulai diterapkan sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 1 angka 10 Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) didefinisikan sebagai suatu mekanisme penyelesaian perbedaan atau perselisihan melalui prosedur yang telah disetujui oleh para pihak yang terlibat, yaitu penyelesaian yang tidak melibatkan proses peradilan konvensional, melainkan melalui berbagai metode seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, atau penilaian dari para ahli.<sup>17</sup>

Ketentuan hukum yang harus diikuti adalah dalam hal jual beli tanah, harus mematuhi peraturan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan oleh Undang-Undang

<sup>14</sup> Panjaitan Budi, *Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Justisia Jurnal Hukum, Volume 4, Nomor 1, 2020. hlm 19-38.

<sup>15</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.5 Tahun 1997). Dalam konteks jual beli tanah, transaksi ini harus dilakukan secara resmi di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang akan menciptakan akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli tanah selesai dan telah terekam oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tindakan berikutnya adalah melakukan pendaftaran tanah yang dikenal sebagai balik nama di Kantor Pertanahan melalui bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari proses ini adalah untuk mengganti nama pemilik tanah yang tercantum pada sertifikat dengan nama pemilik baru yang sebenarnya. Dengan mendaftarkan tanah ini, pemilik asli akan menerima sertifikat tanah yang mencantumkan namanya sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah tersebut. Proses pendaftaran ini berlaku baik untuk tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya maupun untuk yang telah terdaftar sebelumnya.<sup>18</sup>

Hukum yang mengatur kewenangan Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria dan Tata Ruang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa dan konflik dalam hal ini dapat dilakukan atas prakarsa dari Kementerian atau melalui pengaduan masyarakat.

## **B. Proses Pendaftaran Tanah Yang Diperoleh Melalui Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Untuk Masyarakat Desa Tondagesan Agar Dapat Memperoleh Kepastian Hukum**

Kepemilikan sebuah bidang tanah pada dasarnya memiliki semua kekuatan hukum didalamnya, baik kepastian hukum dari kepemilikan haknya, tanah fisiknya, maupun sebuah perlindungan hukum guna pemilik sah atas tanah tersebut dari adanya gangguan atau sengketa tanah lainnya. Kalimat pada Pasal 3 dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.5 Tahun 1997) menjelaskan sebuah Pendaftaran Tanah sangat identik sebagai jaminan mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan. Adapun pengertian pendaftaran tanah tercantum pada kalimat Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.5 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pendaftaran tanah

mempunyai tujuan yaitu menjamin kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah yaitu pemegang hak atas tanah agar dengan sederhana membuktikan siapa yang berwenang memiliki tanah tersebut, melalui sertifikat tanah.<sup>19</sup> Seperti halnya yang tercantum pada kalimat pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang Pendaftaran Tanah dengan inti pembahasan tanah yaitu menjamin sebuah kepastian hukum yakni mengenai subjek hak dan objeknya.

Proses pembuatan Sertifikat tanah sebagai salah satu alat bukti yang sangat penting harus dimulai dengan pendaftaran tanah. Semakin banyak tanah yang tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka masalah tanah akan semakin banyak dan rumit. Hal ini disebabkan karena tanah yang tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak akan tercatat dalam *data base*, yang berarti tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum, dengan kata lain, tidak ada jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Meskipun istilah sertifikat tanah tidak secara eksplisit disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), namun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, disebutkan bahwa itu adalah surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah memiliki peran penting dalam menciptakan keteraturan hukum dan kepastian hukum dalam masalah pertanahan, yang pada gilirannya akan memberikan dampak positif pada berbagai kegiatan, terlebih bagi individu dan pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.5 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah mengikuti 5 prinsip atau asas.

1. Asas Sederhana, memberikan pengertian bahwa proses pendaftaran tanah yang dilakukan dengan prosedur yang mudah dimengerti oleh pihak yang bersangkutan.
2. Asas Aman, memberikan pengertian bahwa jaminan keamanan diberikan karena prosedur pendaftaran tanah dilakukan dengan cermat dan teliti sehingga meminimalisir adanya kekeliruan.
3. Asas Terjangkau, memberikan pengertian pendaftaran tanah tidak menyulitkan pihak-pihak yang memerlukan, baik dari segi ekonomi maupun segi yang lainnya.
4. Asas Mutakhir, memberikan pengertian bahwa pendaftaran tanah memberikan

<sup>18</sup> Marindi Cintyana, *Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Bersertipikat (Studi Kasus Perkara No 305/Pdt G/ 2009/ PN Sng)*, Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, Tahun 2012. hlm. 1-7.

<sup>19</sup> Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012. hlm.9.

pelayanan yang sangat memadai dalam pertanahan dengan didasarkan pada kemajuan zaman yang cepat.

5. Asas Terbuka, memberikan pengertian bahwa dapat dipertanggung jawabkan data yang tersedia karena bersifat terbuka dan siapapun yang berkepentingan dapat mengaksesnya, termasuk masyarakat.

Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum yang bersifat pencegahan dan perlindungan hukum yang bersifat penindakan. Perlindungan hukum preventif adalah tindakan yang diambil oleh pemerintah sebelum terjadinya pelanggaran yang diatur dalam peraturan hukum, dengan memberikan pedoman atau pembatasan dalam melakukan tindakan hukum. Sebagai contoh, berdasarkan pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), penjual dalam transaksi jual beli harus memastikan terlebih dahulu bahwa objek yang dijual aman dari gangguan pihak lain dan menjelaskan informasi penting tentang objek tersebut, termasuk cacat-cacat tersembunyi. Hal ini merupakan contoh dari perlindungan hukum yang bersifat preventif. Perlindungan hukum berikutnya adalah tindakan yang diambil ketika terjadi pelanggaran hukum. Jenis perlindungan ini melibatkan penegakan hukum dengan memberlakukan sanksi seperti denda, kompensasi, penjara, serta tindakan tambahan, serta prosedur yang digunakan saat menyelesaikan konflik melalui proses peradilan.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak, terutama pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan secara langsung, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat solid. Ini disebabkan oleh karakter pembuktian perjanjian pengikatan jual beli yang ditempatkan di bawah pengawasan pejabat umum, khususnya seorang Notaris. Dalam hal ini, prosedur melibatkan penandatanganan akta dihadapan Notaris atau pejabat yang memiliki wewenang untuk mengesahkan tanda tangan. Sebelum penandatanganan, Notaris atau pejabat tersebut menjelaskan isi perjanjian kepada semua pihak terlebih dahulu. Akibatnya, pembuktian yang dihasilkan dari perjanjian ini sangat kuat, setara dengan pembuktian akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada calon penjual termanifestasi dalam bentuk persyaratan yang biasanya diajukan kepada calon pembeli. Contohnya, dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh beberapa calon penjual,

mereka mungkin meminta kepada pihak pembeli untuk melakukan pembayaran dengan jangka waktu tertentu, yang juga dilengkapi dengan syarat-syarat yang mengatur kemungkinan pembatalan. Sebagai contoh, jika pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli serta menandatangani Berita Acara Serah Terima Bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh pihak penjual, maka Akta Jual Beli akan dibuat. Perlindungan bagi pembeli dilakukan melalui pengaturan yang mengharuskan adanya permintaan pemberian kuasa yang bersifat tak dapat ditarik kembali. Ini berarti jika penjual tidak memenuhi persyaratan tersebut, pembeli memiliki hak untuk menuntut kompensasi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli.<sup>21</sup>

Permasalahan dalam jual beli, terutama terkait dengan pendaftaran sertifikat tanah dan akta jual beli di bawah tangan, masih belum sepenuhnya dapat diatasi oleh pihak berwenang atau pemerintah. Adanya akta jual beli yang tidak resmi di bawah tangan adalah kenyataan yang sulit dihindari, dan ada berbagai faktor yang mendorong masyarakat untuk memilih jalur ini. Salah satu faktor yang mendorong masyarakat untuk memilih jalur ini.

Penjualan dan pembelian tanah adalah isu yang tak pernah berakhir diantara banyak permasalahan yang kompleks. Ini disebabkan oleh kurangnya perhatian dari pemerintah dan aparat terkait serta tingkat kesadaran yang rendah di kalangan masyarakat itu sendiri. Ketidaktahuan atau minimnya pengetahuan masyarakat tentang hal ini menjadi hambatan utama dalam mengurangi transaksi jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan. Selain itu, masih ada banyak faktor lain yang mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Alasan sering terjadinya transaksi jual beli tanah di luar pengawasan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu:

- a. Kurangnya pemahaman atau ketidaktahuan masyarakat, baik penjual maupun pembeli tanah, tentang peraturan hukum yang berlaku.
- b. Awalnya transaksi ini didasarkan pada kepercayaan antara penjual dan pembeli,

<sup>20</sup> Yulia Kumalasari, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Jurnal, 2016.

<sup>21</sup> Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok*, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2, 2013.

sambil tidak mengetahui hak dan kewajiban mereka sebagai penjual dan pembeli tanah.

- c. Tanah yang dijual belum memiliki sertifikat, seperti masih berstatus *letter C* dan belum dikonversi.
- d. Tidak memiliki dana untuk mengganti kepemilikan tanah atau bahkan untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- e. Tanah yang diperdagangkan awalnya adalah tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga perlu mengajukan perubahan status tanah menjadi tanah perumahan atau pekarangan.
- f. Tanah tersebut awalnya adalah tanah pertanian, sedangkan pembeli tinggal diluar wilayah Kecamatan tempat tanah berada, atau di luar Kabupaten atau Provinsi, sehingga perlu menunggu proses perpindahan penduduk agar sesuai dengan aturan yang mengatur kehadiran atau mengajukan permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan terlebih dahulu.
- g. Transaksi ini dimudahkan untuk mengalihkan kepemilikan tanah karena pemilik tanah sudah meninggal, sementara ahli warisnya banyak dan sebagian besar dari mereka sudah tua dan tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.<sup>22</sup>

Peran tanah dalam memenuhi berbagai kebutuhan akan mengalami peningkatan, baik sebagai lokasi tempat tinggal maupun untuk kegiatan bisnis. Oleh karena itu, ada peningkatan yang sejalan dalam kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di sektor pertanahan. Untuk memberikan jaminan hukum di bidang pertanahan, langkah pertama yang diperlukan adalah memiliki kerangka hukum yang tertulis, komprehensif, dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan semangat dan isi ketentuannya. Selain itu, dalam menghadapi situasi konkret, perlu juga menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah yang memungkinkan pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak mereka atas tanah yang mereka kuasai. Hal ini juga memberikan kemudahan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon pemberi pinjaman, untuk memperoleh informasi yang mereka butuhkan tentang tanah yang menjadi subjek dari transaksi hukum yang akan dilakukan. Selain itu juga dapat

membantu pemerintah dalam melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>23</sup>

Pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah adalah program dan tugas utama yang diemban oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Indonesia. Tujuan utamanya adalah untuk menciptakan landasan hukum dalam bidang pertanahan yang mewujudkan tata kehidupan yang baik bagi masyarakat. Fungsi pertanahan tidak hanya bersifat sosial, tetapi juga memiliki nilai ekonomis bagi pemilik hak atas tanah. Hal ini disebabkan oleh sifat tanah sebagai benda tidak bergerak dan juga sebagai jaminan bagi pemegang hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah adalah dokumen yang sangat penting karena menjadi bukti sah dan legalitas kepemilikan tanah. Ini memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah untuk menggunakannya sesuai dengan hak yang tercantum dalam sertifikat tersebut. Selain itu, sertifikat hak atas tanah juga digunakan dalam berbagai transaksi properti, seperti penjualan, sewa, atau sebagai jaminan dalam pengajuan pinjaman di Bank.

Dengan sistem pendaftaran tanah dan hak atas tanah yang baik, pemerintah dapat mengatur dan mengawasi penggunaan tanah secara lebih efisien, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan mendukung pembangunan dan penggunaan tanah yang berkelanjutan.<sup>24</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di sektor pertanahan dan sistemnya berfokus pada pendekatan negatif, tetapi memiliki aspek positif, yaitu menghasilkan dokumen-dokumen hak properti yang sah sebagai bukti yang kuat, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Proses pendaftaran tanah dilakukan melalui dua metode, pertama, secara terstruktur yang mencakup seluruh wilayah desa atau kelurahan atau sebagiannya, terutama jika diinisiasi oleh Pemerintah dan kedua, secara sporadik, yaitu proses pendaftaran yang dilakukan atas permintaan individu atau kelompok pemegang atau penerima hak tanah yang bersangkutan. Penyempurnaan yang diadakan mencakup klarifikasi aspek-aspek yang masih samar dalam peraturan yang ada sebelumnya. Ini mencakup

<sup>22</sup> Pranciska Romana Dwi Hastuti, *Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)*, Jurnal Reportorium, ISSN:2355-2646, Volume II, Nomor 2 juli-Desember. 2015.

<sup>23</sup> Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>24</sup> Bambang Sugianto, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum di Kabupaten Kepahiang*, Jurnal Panorama Hukum, Volume 2, Nomor 2, 2017. hlm. 131-148.

definisi pendaftaran tanah itu sendiri, prinsip-prinsip dan tujuan penyelenggaraannya. Selain memberikan kepastian hukum seperti yang disebutkan sebelumnya, penyempurnaan ini juga bertujuan untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi yang lengkap tentang aspek fisik dan hukum dari setiap bidang tanah yang terkait.

Prosedur pengumpulan data tentang kepemilikan tanah juga diperjelas, disederhanakan, dan diperpendek untuk memastikan kepastian hukum dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah. Faktor-faktor seperti letak dan batas setiap bidang tanah menjadi sangat penting, mengingat banyaknya sengketa tanah yang muncul di masa lalu akibat ketidakjelasan ini.

Masalah pengukuran, pemetaan, dan penyediaan peta dalam skala besar untuk keperluan pendaftaran tanah bukanlah hal yang bisa diabaikan. Ini adalah bagian integral dari proses ini yang memerlukan perhatian serius. Teknologi yang berkembang dalam pengukuran dan pemetaan, seperti penggunaan sistem Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi untuk pengolahan, penyajian, dan penyimpanan data, harus dimasukkan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Saat ini sebagian masyarakat di Desa Tondegesan Kabupaten Minahasa masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan, terutama karena alasan biaya yang lebih terjangkau, proses yang lebih mudah dan cepat, serta adanya rasa saling percaya di antara anggota masyarakat saat terlibat dalam jual beli tanah. Menurut praktik yang umum di masyarakat, transaksi jual beli tanah secara langsung dianggap sah jika sudah tercatat dalam buku register desa dan di ikuti dengan proses pergantian nama pada dokumen pajak. Menurut hukum formal, keabsahan hukum jual beli tanah tersebut belum pasti selama transaksi tersebut belum didaftarkan resmi di Kantor Pertanahan.
2. Kepastian hukum terkait transaksi jual beli tanah di bawah tangan akan terjamin ketika tanah tersebut telah resmi didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam melakukan pendaftaran tanah yang menggunakan bukti jual beli tanah di bawah tangan, Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa mengacu pada ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf g dan huruf f dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Usaha Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Kepala BPN) No.3 Tahun

1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 mengenai Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

### **B. Saran**

1. Perlu diadakan sosialisasi terkait proses pendaftaran hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tujuan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat di Desa Tondegesan Kabupaten Minahasa terutama dalam melibatkan diri dalam melakukan perbuatan hukum seperti transaksi jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan yang tertera dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena pada akhirnya tindakan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak terutama pihak pembeli. Dan bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah jika sudah memiliki biaya segera diharapkan segera mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Penulis juga berharap agar hasil karya tulis berupa skripsi ini bisa menjadi referensi atau bahan acuan kedepannya agar dapat meminimalisir terjadinya kasus pertanahan jual beli di bawah tangan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Budiono Herlien, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Hairi, Muhwan Wawan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djamban, 2008.
- Hendra, Winarta Frans, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Isnur, Yulian Eko, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.

- Kartasapoetra, G. dkk, *Hukum Tanah Jaminan UPUA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1984.
- Limbong Bernhard, *Opini Kebijakan Agraria*, Jakarta. I, PT Dharma Karsa Utama, 2014.
- Lubis, Yamin Muhammad dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Ma'ruf Umar, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010.
- Muhammad Busher, *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2000.
- Mustafa Bachsan, *Sistem Hukum administrasi Negera Indonesia*, Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2001.
- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Napitupulu, Diana R W, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: UKI Press, 2022.
- Prasetyo, Katon Priyo, dkk, *Praktik Kebijakan Program Strategis Nasional, Kendala Dan Peluang*, Yogyakarta: STPN Press, 2020.
- Rayes, Lutfi Moctar, *Morfologi dan Klasifikasi Tanah*, Malang: Ub Press, 2017.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012.
- Soesanggobeng Herman, *Filosofis, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT.Intermas, 1998.
- Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Tehupeiory Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012.
- Tim Redaksi BIP, *Himpunan Peaturan Perundang-Undangan Republik Indonesia KUHPer*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017.
- Utomo Muhajir, *Ilmu Tanah Dasar-dasar dan Pengelolaan*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Wijoyo Suparto, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan* Airlangga University Press, 2017.
- Jurnal**
- A D, Widayani, *Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum To-Ra, Volume 1, Nomor 2, 2015.
- Budi Panjaitan, *Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Justisia Jurnal Hukum, Volume 4, Nomor 1, 2020.
- Cintyana Marindi, *Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Bersetipikat (Studi Kasus Perkara No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Sng)*, Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, 2012.
- F J, Nofita, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)*, Volume 3, Nomor 2, 2014.
- Hajati, Sri, dkk, *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14, Nomor 1, 2014.
- Hastuti Dwi Romana Pranciska, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*, Jurnal Reportorium, Volume 2, Nomor 2, 2015.
- Helvianto Helmi Saputro, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di BawahTangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar Riau,Riau, Kepel*, 2021.
- Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Agraria*, Jurnal Hukum Widya Yuridika, Volume 1, Nomor 1, 2018.
- Kumalasari Yulia, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritiket Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Jurnal Hukum, 2016.
- Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, Volume 14, Nomor 3, 2007.
- Rachman,T, *Tinjauan Umum Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Angewandte Chemei International Edition, Volume 6, Nomor 11, 2018.
- Silviana Ayu Dyah, Endang Sri Santi, Triyono, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuak di Bawah Tangan oleh PT. Cisadane Perdana Kota Depok*, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2, 2013.
- Sugianto Bambang, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat kepastian Hukum di Kabupaten Kepahiang*, Jurnal Panorama Hukum, Volume 2, Nomor 2, 2017.

Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Skripsi, Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1867.

Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1867.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1874.2003.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agrari/KBPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 1763 K/PDT/2004.

### **Website**

Gloria Beatrix, *Perbedaan Akta Otentik dan Akta dibawah Tangan*, Diakses pada tanggal 22 Januari 2024 dari laman <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-akta-otentik-dan-akta-dibawah-tangan>.

Yunita Patriella, *Kementerian ATR/BPN Berhasil Selesaikan 5.470 Kasus Sengketa Tanah*, Diakses pada tanggal 1 Desember 2023 dari laman <https://m.bisnis.com/amp/read/20211006/47/1451111kementerian-atrbpn-berhasil-selesaikan-5470-kasus-sengketa-tanah>.